

Agenda

1. Goedkeuring verslag Gecoro-vergadering 26 september 2024
2. Huishoudelijk reglement Gecoro
3. Advies m.b.t. acties i.k.v. meerjarenplan
4. Advies m.b.t. verordening rond kamerwonen

Aanwezigen

Leden:

Aanwezig

Alexander Maekelberg
Wim Verhaeghe
Filip Roelens
Renée Declerck
Orelie De Jaeger
Sofie Declercq
Johny Devoldere

Verontschuldigd

Jelle Quartier

Afwezig

Rik Verlinde
Charlotte Pattyn
Hendrika Dobbelaere

Politiek waarnemers:

Aanwezig

Thomas Sys
Dirk Lagae

Verontschuldigd

Toon Vancoillie

Afwezig

Jana Hindryckx
Danny Bocque

Secretaris:
Gwendoline Vermeire

Bevoegde schepen:
Jan Stoens

Toelichting

1. Goedkeuring verslag vorige vergadering

Er kwamen geen opmerkingen.
Het verslag wordt goedgekeurd.

2. Huishoudelijk reglement Gecoro

Er wordt uitgegaan van hetzelfde huishoudelijk reglement als in de vorige legislatuur.
De belangrijkste punten hieruit worden door de secretaris toegelicht.

3. Advies m.b.t. acties i.k.v. meerjarenplan

Visie vanuit het gemeentebestuur:

Wat?

Onze **plattelandsgemeente**, rijk aan **open ruimte**, wil zich verder ontwikkelen tot een plek waar **verbinding en ontmoeting** centraal staan. **Jeugd-en kindvriendelijkheid** is daarbij een rode draad doorheen elke beslissing en nieuwe stap. We streven naar een **groene en levendige** omgeving die **sociale interactie** stimuleert.

Onze strategische ligging in het hart van West-Vlaanderen, met uitstekende **bereikbaarheid** en de aanwezigheid van een eigen **treinstation**, biedt ons unieke kansen.

We zetten in op **initiatief dat verbinding** creëert: in de eerste plaats door plaatselijke organisatoren te ondersteunen en te adviseren, zodat zij in de beste omstandigheden hun evenement aan de inwoners kunnen presenteren. Daarnaast voorziet de gemeente ook in een **eigen aanbod aan activiteiten die voor iedereen toegankelijk zijn**.

Kortemark is een dorp. De **troeven van een dorp** willen we **benutten en koesteren**: mensen kennen elkaar hier nog bij naam. Bij projecten richten we de beschikbare open ruimte zo in dat **ontmoeting gestimuleerd wordt** en dat elke inwoner zich hierin **betrokken** voelt.



Voorgestelde acties vanuit de dienst:

Actie	Hoe past dit binnen de visie?
<p>Opmaak beleidsplan ruimte en beleidskader 1 rond kernversterking (verdichting op de juiste plaatsen, maar behoud van identiteit, faciliteren van horeca, handel en diensten e.d.)</p>	<p>Levendige dorpskernen met ruimte voor ontmoeting en verbinding faciliteren, behoud van de identiteit van het dorp, creëren van nieuwe openbare ruimtes met speelkansen voor kinderen en een netwerk van trage verbindingen die ontmoetingskansen en sociale contacten ondersteunen.</p>
<p>Verdere opmaak RUP De Sneppe + uitvoering RUP De Groten Hof + onderzoek naar mogelijkheden voor nieuwe woonvormen o.b.v. verordening kamerwonen e.a.</p>	<p>Onze missie van 'toegankelijk voor iedereen' en 'op maat van elke burger' veronderstelt ook een voor iedereen toegankelijk woonaanbod. Dit behelst zowel de woontypologie (gezinswoning met tuin, appartement, kamerwonen etc.), de betaalbaarheid, en ook de ligging nabij openbaar vervoer, deelwagen of deelfiets.</p>

Uitvoering RUP Staatsbaan	Onze missie van 'toegankelijkheid voor iedereen' veronderstelt ook toegang tot werkgelegenheid in de nabije omgeving. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein in RUP Staatsbaan kan worden ingezet op het bieden van ruimte voor herlokalisatie van zonevreemde lokale bedrijven en in het algemeen op het creëren van plaatsen met een hoge werkgelegenheidsgraad per oppervlakte.
Opmaak beleidskader 2 m.b.t. de transformatie van de open ruimte n.a.v. het stopzetten van landbouwzetels i.k.v. het stikstofdecreet en algemene schaalvergroting in de landbouw	Inzetten op de kwaliteit van de open ruimte in onze plattelandsgemeente, en er voor zorgen dat de talrijke landbouwzetels die vrijkomen worden herontwikkeld, waar mogelijk opnieuw i.f.v. landbouw, en anders i.f.v. functies en activiteiten die het groene en levendige karakter van de open ruimte ondersteunen. Levendig: recreatie en toerisme. Groen: duurzaam waterbeheer, landschapsontwikkeling en biodiversiteit.
Handhaving	Om het groene en levendige karakter en de algemene kwaliteit van de dorpskernen te vrijwaren is ook handhaving nodig. Ontharding en vergroening ondersteunen immers de visuele kwaliteit van de kernen, de verkeersveiligheid, de kindvriendelijkheid, de kans op sociaal contact, de klimaatbestendigheid, het beheersen van overstromingsrisico's en het tegengaan van oververhitting.

De secretaris licht de voorgestelde acties toe, alsook wat een beleidsplan ruimte inhoudt.

Beleidsplanning werkt verder op bestaande uitvoeringsinstrumenten:

- behoud van de RUP's als verordenende planfiguur
- behoud van integratie RUP en MER (vroegtijdige inspraak en inschatting mer)

Ruimtelijke beleidsplanning ambieert de volgende vernieuwingen:

- strategisch: inspelen op lange termijnevoluties en de op het lokale schaalniveau belangrijkste ontwikkelings- en veranderingsopdrachten.
- dynamisch: omgaan met onzekerheid en verandering en inspelen op opportuniteiten die zich voordoen
- realisatiegericht: basis voor concrete acties op het terrein
- gericht op samenwerking tussen de verschillende beleidsdomeinen maar ook via partnerschappen van overheid met het maatschappelijk middenveld, burgers, investeerders e.a. om maatschappelijke doelstellingen te realiseren

Tijdshorizon beleidsplan ruimte: 20 jaar.

Ruimtelijke beleidsplannen op de drie bestuursniveaus: gewest, provincies en gemeenten.

Een ruimtelijk beleidsplan omvat:

- Strategische visie: (maatschappelijk doel)

Een toekomstvisie en een overzicht van belangrijke beleidsopties op lange termijn (strategische doelstellingen)

Vb. Buggenhout:

Een kwalitatieve woonomgeving voor iedereen, een voorzieningenniveau afgestemd op alle gebruikers, een toegankelijke en veerkrachtige open ruimte, ontmoeting stimuleren en eigenheid versterken, met een sterke rol voor erfgoed.

- Set van beleidskaders: (ruimtelijke vertaling)
 - Deze zijn operationeel van aard en hebben een kortere looptijd.
 - Beleidskaders kunnen apart worden herzien, of opgeheven
 - Bedoeld om in te zetten op een selectieve set van de belangrijkste beleidsonderwerpen
 - Nadruk op realisatiegericht beleid o.b.v. partnerschappen en onderhandelingen

Vb. Buggenhout:

Gedifferentieerde open ruimte

Herkenbare dorpen (afbakenen waar kan gebouwd worden en wat, en waar niet)

Verbindende publieke ruimte

Het operationeel karakter van de beleidskaders wordt nagestreefd o.b.v. 'SMART' principe:

(ruimtelijke beleidsopties vertalen naar programma)

- Specifiek:
 - wat gaan we precies doen?
- Meetbaar: wat zijn onze streefdoelen?
 - stijging of reductie van bepaalde percentages
 - oppervlaktegegevens
 - kwaliteitskenmerken van bepaalde ruimtes
- Acceptabel:
 - ruimtelijke beleidsopties moeten maatschappelijk verantwoord zijn
- Realistisch
 - met welke instrumenten kunnen we ons doel bereiken?
 - welke partners hebben we hierbij nodig?
- Tijdgebonden
 - tegen wanneer willen we onze streefdoelen bereiken?
 - waarop mogen we afgerekend worden?

Beleidskader vormen de basis voor nieuwe RUP's.

De gemeente *kán* ook de provinciale beleidskaders gebruiken als basis voor een gemeentelijk RUP, maar *énkel* als de gemeente een eigen beleidsplan ruimte heeft.

Geen van de onderdelen van een beleidsplan (strat. visie of beleidskaders) heeft verordenende kracht. (dus geen basis om vergunning te verlenen of te weigeren)

Als voorbeeld van een 'kindvriendelijke, verkeersveilige, groene dorpsstraat die ontmoeting stimuleert', zoals bedoeld in de gemeentelijke visie van Kortemark, wordt de 'Straat van de toekomst' in Sint-Niklaas getoond.

Vroeger:



Nu:



4. Advies m.b.t. verordening rond kamerwonen

De secretaris licht het ontwerp van verordening toe.

Bespreking en vraagstelling

Zie beraadslaging.

Beraadslaging

1. Huishoudelijk reglement Gecoro

Er zijn geen opmerkingen.
Het huishoudelijk reglement voor de Gecoro uit de vorige legislatuur wordt ongewijzigd overgenomen.

2. Advies m.b.t. acties i.k.v. meerjarenplan

Actie 1: Opmaak beleidsplan ruimte en beleidskader 1 rond kernversterking

→ Advies Gecoro:

Een beleidsplan ruimte is hét fundament voor toekomstgericht ruimtelijk beleid. De opmaak ervan is een must. Dit biedt rechtszekerheid aan ondernemers, het helpt om een hoger kwaliteitsniveau na te streven, het creëert ontwikkelingskansen e.d.

De Gecoro wil hier graag over meedenken en het bestuur inspireren. Helemaal géén beleidsplan ruimte opmaken is geen optie. Kortemark is echter Gent of Leuven niet, dus het opmaken van 5 of 10 beleidskaders is niet per se nodig. Maar het opmaken van een beleidsplan ruimte met minstens één beleidskader op korte termijn (en eventueel een tweede of derde een paar jaar later) is een must.

Actie 2: Verdere opmaak RUP De Sneppe + uitvoering RUP De Groten Hof + onderzoek naar opportuniteiten voor nieuwe woonvormen o.b.v. verordening kamerwonen e.a.

→ Advies Gecoro:

Ook voor het onderzoek naar nieuwe woonvormen (hoe? waar? voor wie? Betaalbaarheid?) kan het beleidsplan ruimte een belangrijke drager zijn.

Een lid gelooft niet in co-housing, dat loopt gegarandeerd mis. Anderen zien hierin wel de toekomst, omdat mensen hier bewust voor kiezen. Maar de ruimtelijke kwaliteit én goede afspraken moeten er zijn.

Actie 3: Uitvoering RUP Staatsbaan

→ Advies Gecoro:

OK. Zorgen voor lokale werkgelegenheid (grote bedrijven in het RUP Staatsbaan + kleine bedrijven t.h.v. Staatsbaan 30) is positief.

Actie 4: Opmaak beleidskader 2 m.b.t. de transformatie van de open ruimte

→ Advies Gecoro:

OK, maar de vraag is wel hoeveel lokale vrije beleidsruimte er zal zijn, gezien er m.b.t. de toekomstmogelijkheden van bijvb. verlaten landbouwbedrijfszetels op provinciaal en gewestelijk niveau al vrij veel is vastgelegd.

Actie 5: Handhaving

→ Advies Gecoro:

OK, ook handhaving moet er zijn, want dit is het sluitstuk van het ruimtelijke ordeningsbeleid. Zonder handhaving hebben een goed planologisch beleid en vergunningenbeleid geen zin. Handhaving moet gebeuren op een objectieve basis (voor iedereen gelijk). Dit is nodig i.f.v. een geloofwaardig beleid.

3. Advies m.b.t. verordening rond kamerwonen

20 m² voor een kamerwoonruimte is luxe. In Parijs en Genève woont men op 16 m²

→ Hier gaat het over Kortemark.

Zou men ruimtes met lagere plafondhoogtes (omdat ze onder dak zitten) niet (deels) laten meetellen?

- Dit kan overwogen worden. Men moet echter wel in elke kamer genoeg ruimte met voldoende vrije hoogte hebben voor rechtopstaande kasten, opendraaiende deuren e.d.

Er wordt gemiddeld slechts één bewoner met kind toegelaten.

In een crisissituatie een alleenstaande ouder met kind laten wonen in één kamer kan dus niet?

- Dat klopt.
Voor dergelijke crisissituaties bestaan er andere oplossingen, zoals een LOI (lokaal opvanginitiatief).
Het is ook niet de bedoeling om de normen van een gemeentelijk reglement op te bouwen rond één uitzonderlijke crisissituatie van korte duur. Een verordening stelt een *algemeen* kwaliteitsniveau voorop.

Het zal moeilijk haalbaar zijn om bestaande oude woningen – bijvoorbeeld bij een gezin waarvan de kinderen al het huis uit zijn – in te zetten voor kamerwonen, gezien de kinderkamers in de meeste woningen kleiner zijn dan 20 m².

- Dat klopt, maar dat is ook de bedoeling. De meeste kinderkamers in een bestaande woning zijn hier niet voor geschikt. Een kind dat inwoont bij zijn eigen gezin heeft nu eenmaal een andere ruimte- en privacybehoefte dan iemand die een gebouw deelt met derden met wie hij geen band heeft. In dat laatste geval wordt men geacht ál zijn persoonlijke spullen in die 20 m² te kunnen onderbrengen. Jaar in jaar uit, want het gaat om een permanente woonvorm.
- Dergelijke eengezinswoningen kan men trouwens beter vrijmaken i.f.v. het huisvesten van nieuwe gezinnen met kinderen. Zo kan men de dynamiek op de woningmarkt stimuleren. Want nu zijn veel gemeenten, in hun streven om jonge gezinnen aan te trekken, geneigd om steeds verder te verkavelen. Maar op die manier zal een overaanbod aan eengezinswoningen ontstaan.
- In plaats van een oude fermette met leegstaande kinderkamers te willen verhuren als kamerwonen kan men er beter een nieuwbouw project volgens hedendaagse normen bouwen. Dit zal rendabeler en kwalitatiever zijn.
- Bestaande woningen omvormen tot kamerwonen is sowieso moeilijk haalbaar omdat men meestal niet kan voldoen aan de normen voor brandveiligheid (een vluchtweg per kamer).
- Het klopt dat het 'zomaar' verhuren van kamers in bestaande woningen vaak niet mogelijk zal zijn en dat men eerder nieuwbouw zal moeten voorzien om dergelijke collectieve woonvormen aan te bieden. Maar dat is juist de bedoeling van een verordening: niet alles zijn beloop laten, maar als overheid sturend optreden en een minimaal kwaliteitsniveau voorop te stellen.
- De verordening zal misschien een ontradend effect hebben, maar dat is niet verkeerd. Het is juist de bedoeling om bepaalde ongewenste situaties – zoals in het voorbeeld in het krantenartikel – te gaan weren.

De brandveiligheidsnormen worden best nog nagekeken door de brandweer.

- OK

Advies

De Gecoro adviseert de verordening m.b.t. kamerwonen en de acties i.k.v. de meerjarenplanning positief, voor zo ver rekening wordt gehouden met bovenstaande opmerkingen.



Gwendoline Vermeire
Secretaris



Alexander Maekelberg
Voorzitter